

平成30年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年9月27日

上場会社名 スター・マイカ株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3230 URL <http://www.starmica.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 水永 政志
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 相澤 貴純 TEL 03-5776-2785
 四半期報告書提出予定日 平成30年10月5日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年11月期第3四半期の連結業績（平成29年12月1日～平成30年8月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年11月期第3四半期	23,554	23.8	3,494	6.7	3,049	8.3	2,053	6.0
29年11月期第3四半期	19,020	24.9	3,275	45.8	2,815	61.2	1,938	71.0

(注) 包括利益 30年11月期第3四半期 2,064百万円 (7.1%) 29年11月期第3四半期 1,926百万円 (69.5%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年11月期第3四半期	112.99	108.09
29年11月期第3四半期	107.03	102.62

(注) 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年11月期第3四半期	59,218	17,061	28.7
29年11月期	54,683	15,510	28.3

(参考) 自己資本 30年11月期第3四半期 17,001百万円 29年11月期 15,450百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
29年11月期	—	25.00	—	16.50	—
30年11月期	—	15.50	—	—	—
30年11月期（予想）	—	—	—	16.50	32.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注) 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。平成29年11月期の第2四半期の配当金については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成30年11月期の連結業績予想（平成29年12月1日～平成30年11月30日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	30,007	30.0	3,928	9.9	3,345	12.2	2,250	8.8	123.81

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料P.8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年11月期3Q	18,228,712株	29年11月期	19,200,000株
② 期末自己株式数	30年11月期3Q	56株	29年11月期	1,091,288株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	30年11月期3Q	18,177,119株	29年11月期3Q	18,108,742株

(注) 当社は、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期中平均株式数」を算定しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算説明資料の入手方法について)

四半期決算説明資料及び四半期決算補足資料は、TDnetで同日開示しています。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調にある一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響及び相次いでいる自然災害の経済に与える影響に留意する必要性があり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する中古マンション業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、平成30年8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,303件（前年同月比1.7%増）と前年同月を上回っております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は52.10万円（同3.2%増）、成約平均価格は3,318万円（2.5%増）となり、ともに平成25年1月から68カ月連続で前年同月を上回っております。

このような市場環境の中、当社グループは、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、平成29年1月13日に中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）を公表し推進してまいりましたが、1期目である平成29年11月期において、最終年度の計数計画を概ね達成する進捗となりました。そこで、リノベマンション業界のリーディングカンパニーとして未来に亘り業界をリードし、お客様に価値を生み続ける存在であり続けたいとの思いから、平成30年11月期を新たな起点として、5カ年での経営計画「Challenge 2022」を策定し、スタートいたしました。計画1期目となる当第3四半期連結累計期間は、5カ年経営計画の達成に向けて、基幹事業であるリノベマンション事業の収益力を引き続き強化し、インベストメント事業では、根強いニーズを捉えた保有物件の一部売却を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、外部顧客からの手数料収入の増強を図ってまいりました。

この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高23,554,898千円（前年同四半期比23.8%増）、営業利益3,494,468千円（同6.7%増）、経常利益3,049,293千円（同8.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,053,854千円（同6.0%増）となりました。

セグメントの概況は、次のとおりであります。なお、5カ年経営計画「Challenge 2022」のスタートに伴い、第1四半期連結会計期間より、従来「中古マンション事業」としていた報告セグメント名称を「リノベマンション事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

(リノベマンション事業)

リノベマンション事業は、多数の賃貸中の中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を1室ずつ順次リノベーションして居住物件として販売しております。当第3四半期連結累計期間は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃貸売上が2,289,221千円（同15.5%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、リノベーションマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は13,907,713千円（同14.8%増）、販売利益率は14.0%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高16,196,934千円（同14.9%増）、営業利益1,826,304千円（同4.8%減）となりました。なお、当第3四半期連結累計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は、16,899千円となりました。

(インベストメント事業)

インベストメント事業は、分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行っております。当第3四半期連結累計期間は、ニーズを捉えた保有物件の一部売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。

この結果、売上高6,848,489千円（同49.1%増）、営業利益1,679,883千円（同19.9%増）となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、不動産の売買仲介、賃貸管理等の「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。

当第3四半期連結累計期間は、外部顧客からの手数料収入の増強に注力した結果、売上高509,474千円（同53.4%増）、営業利益373,391千円（同18.0%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は56,457,393千円となり、前連結会計年度末に比べ8,623,416千円増加いたしました。これは主に中古マンションへの投資を積極的に行った結果、販売用不動産が8,882,372千円増加したことによるものであります。固定資産は2,757,493千円となり、前連結会計年度末に比べ4,083,395千円減少いたしました。これは主にインベストメント事業での保有物件売却に伴う販売用不動産への振替を行った結果、有形固定資産が4,154,455千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は59,218,497千円となり、前連結会計年度末に比べ4,534,690千円増加いたしました。

（負債）

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は7,931,247千円となり、前連結会計年度末に比べ2,734,478千円増加いたしました。これは主に未払法人税等が61,144千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が1,451,911千円、短期借入金が1,431,600千円増加したことによるものであります。固定負債は34,225,872千円となり、前連結会計年度末に比べ249,327千円増加いたしました。これは主に長期借入金が385,756千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は42,157,120千円となり、前連結会計年度末に比べ2,983,805千円増加いたしました。

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は17,061,376千円となり、前連結会計年度に比べ1,550,884千円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による増加2,053,854千円、剰余金の配当による減少581,338千円によるものであります。なお、平成30年5月7日に自己株式の消却を実施したことにより、利益剰余金及び自己株式がそれぞれ282,284千円減少しておりますが、純資産の残高に与える影響はありません。

この結果、自己資本比率は28.7%（前連結会計年度末は28.3%）となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、平成30年9月20日の「通期業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,265,694	1,917,972
営業未収入金	46,984	43,861
販売用不動産	44,808,484	53,690,856
繰延税金資産	117,009	118,624
その他	596,578	686,901
貸倒引当金	△774	△823
流動資産合計	47,833,977	56,457,393
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,560,259	821,136
減価償却累計額	△930,620	△285,493
建物及び構築物 (純額)	1,629,639	535,642
土地	4,702,162	1,657,487
その他	83,961	55,893
減価償却累計額	△49,454	△37,170
その他 (純額)	34,507	18,723
有形固定資産合計	6,366,308	2,211,853
無形固定資産	18,461	40,316
投資その他の資産		
繰延税金資産	46,702	41,040
その他	409,416	464,282
投資その他の資産合計	456,118	505,323
固定資産合計	6,840,888	2,757,493
繰延資産		
社債発行費	8,941	3,610
繰延資産合計	8,941	3,610
資産合計	54,683,807	59,218,497

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,344	394,353
短期借入金	—	1,431,600
1年内返済予定の長期借入金	3,052,933	4,504,844
未払法人税等	542,418	481,274
その他	1,347,072	1,119,176
流動負債合計	5,196,769	7,931,247
固定負債		
社債	355,500	270,000
長期借入金	33,548,125	33,933,881
その他	72,920	21,991
固定負債合計	33,976,545	34,225,872
負債合計	39,173,315	42,157,120
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,541,478	3,541,478
利益剰余金	8,656,419	9,879,350
自己株式	△317,204	△133
株主資本合計	15,453,732	16,993,734
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△2,980	7,302
その他の包括利益累計額合計	△2,980	7,302
新株予約権	59,740	60,340
純資産合計	15,510,492	17,061,376
負債純資産合計	54,683,807	59,218,497

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年12月1日 至平成30年8月31日)
売上高	19,020,563	23,554,898
売上原価	13,890,149	17,887,755
売上総利益	5,130,413	5,667,143
販売費及び一般管理費	1,855,255	2,172,675
営業利益	3,275,158	3,494,468
営業外収益		
受取利息	49	305
その他	5,281	5,811
営業外収益合計	5,331	6,116
営業外費用		
支払利息	346,665	333,575
支払手数料	114,219	104,660
その他	3,778	13,054
営業外費用合計	464,664	451,290
経常利益	2,815,825	3,049,293
特別利益		
事業譲渡益	37,030	—
特別利益合計	37,030	—
税金等調整前四半期純利益	2,852,855	3,049,293
法人税、住民税及び事業税	866,370	995,932
法人税等調整額	48,362	△492
法人税等合計	914,733	995,439
四半期純利益	1,938,121	2,053,854
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,938,121	2,053,854

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年12月1日 至 平成29年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年12月1日 至 平成30年8月31日)
四半期純利益	1,938,121	2,053,854
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△11,675	10,282
その他の包括利益合計	△11,675	10,282
四半期包括利益	1,926,445	2,064,136
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,926,445	2,064,136

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、平成30年4月19日開催の取締役会決議に基づき、平成30年5月7日付で、自己株式971,288株の消却を実施いたしました。これにより、利益剰余金及び自己株式がそれぞれ282,284千円減少しております。

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」（実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。）等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(セグメント情報等)

- I 前第3四半期連結累計期間（自平成28年12月1日 至平成29年8月31日）
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	リノベマン ション事業	インバスト メント事業	アドバイザ リー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	14,096,638	4,591,839	332,086	19,020,563	—	19,020,563
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	333,852	333,852	△333,852	—
計	14,096,638	4,591,839	665,938	19,354,416	△333,852	19,020,563
セグメント利益	1,918,614	1,401,092	316,498	3,636,206	△361,047	3,275,158

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間（自平成29年12月1日 至平成30年8月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	リノベマン ション事業	インベスト メント事業	アドバイザー リー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	16,196,934	6,848,489	509,474	23,554,898	—	23,554,898
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	308,920	308,920	△308,920	—
計	16,196,934	6,848,489	818,395	23,863,819	△308,920	23,554,898
セグメント利益	1,826,304	1,679,883	373,391	3,879,579	△385,110	3,494,468

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、従来「中古マンション事業」としていた報告セグメント名称を「リノベマンション事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前第3四半期連結累計期間の報告セグメントについても、変更後の名称で表示しております。

(重要な後発事象)

(第三者割当による2018年第1回新株予約権（行使価額固定型）及び2018年第2回・2018年第3回新株予約権（行使価額修正条項付）の発行)

当社は、平成30年8月30日、会社法第370条及び当社定款第24条に定める取締役会の決議に代わる書面決議によって、第三者割当による2018年第1回新株予約権（行使価額固定型）及び2018年第2回・2018年第3回新株予約権（行使価額修正条項付）の発行を決議し、割当を実施いたしました。

(本新株予約権発行の概要)

(1) 割当日	平成30年9月18日
(2) 発行新株予約権数	総計 13,106個 2018年第1回新株予約権 4,270個 2018年第2回新株予約権 3,572個 2018年第3回新株予約権 5,264個
(3) 発行価額	総額 15,548,406円 2018年第1回新株予約権 1個当たり1,879円 2018年第2回新株予約権 1個当たり1,137円 2018年第3回新株予約権 1個当たり658円
(4) 当該発行による潜在株式数	1,310,600株（新株予約権1個につき100株） 2018年第1回新株予約権 普通株式 427,000株 2018年第2回新株予約権 普通株式 357,200株 2018年第3回新株予約権 普通株式 526,400株 なお、2018年第2回及び2018年第3回新株予約権については、下記「(7)行使価額及び行使価額の修正条項」に記載の通り行使価額が修正される場合がありますが、潜在株式数は、1,310,600株で一定です。
(5) 資金調達の内額	4,010,062,406円（差引手取概算額）（注）

(6) 資本組入額	会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。
(7) 行使価額及び行使価額の修正条項	<p>2018年第1回新株予約権 行使価額 2,342円（固定）</p> <p>2018年第2回新株予約権 当初行使価額 2,800円 下限行使価額 2,342円 上限行使価額はありませぬ。</p> <p>2018年第3回新株予約権 当初行使価額 3,800円 下限行使価額 2,800円 上限行使価額はありませぬ。</p> <p>2018年第1回新株予約権に関して、行使価額の修正は行われませぬ。 2018年第2回及び2018年第3回新株予約権に関して、当社は2018年9月19日以降2021年9月17日まで（同日を含む。）の期間において、当社取締役会の決議により行使価額を修正することができます。当該決議がなされた場合、当社は、速やかにその旨を割当予定先に通知するものとし、行使価額は、当該通知が行われた日の翌取引日以降、当該取締役会決議日の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の100%に相当する金額に修正されます。但し、修正後の行使価額が、下限行使価額を下回ることはありません。なお、上記にかかわらず、当社又はその企業集団に属するいずれかの会社に関する未公表の事実であつて、それが公表された場合に当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある事実（金融商品取引法第166条第2項及び第167条第2項に定める事実を含みますがこれらに限られませぬ。）が存在する場合には、当社は、上記行使価額の修正を行うことができません。</p>
(8) 募集または割当方法（割当先）	第三者割当の方法により、UBS AG London Branchに全て割り当てます。
(9) 新株予約権の行使期間	2018年9月19日から2021年9月17日まで
(10) 資金の使途	リノベマンション事業における中古マンション物件取得資金

(注) 資金調達額は、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して払込むべき金額の合計額を合算した金額から発行諸費用の概算額を差し引いた金額です。2018年第2回新株予約権及び2018年第3回新株予約権の行使に際して払込むべき金額の合計額は、当初行使価額ですべての新株予約権が行使されたと仮定した場合の金額であります。2018年第1回新株予約権については行使価額が調整された場合、2018年第2回新株予約権及び2018年第3回新株予約権については行使価額が修正又は調整された場合、資金調達額は増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、資金調達額は減少します。